昆明市土地储备管理办法

第一章　总则第二章　土地储备第三章　储备土地使用权的供应第四章　土地储备机构资金管理与运作第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为深化土地使用制度改革，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，合理利用土地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定，结合昆明市实际，制定本办法。　　第二条　昆明市城市规划区范围内的土地储备，适用本办法。　　第三条　本办法所称的土地储备，是指依照本办法规定，将需要盘活的土地以收回、收购、置换或征用、划拨等方式，纳入政府土地储备库予以储存，通过前期开发整理后，根据市场需求和土地年度供应计划，以出让、划拨等形式配置土地资源的行为。　　第四条　本市的土地储备工作，在昆明市人民政府的统一领导下，由昆明市人民政府土地储备委员会负责组织实施。市土地储备委员会办公室为常设办事机构，设在昆明市国土资源局，与昆明市土地储备中心为两块牌子一个机构。市土地储备中心在市土地储备委员会的领导、监督和管理下，代表市人民政府具体实施土地储备工作，并负责对储备的土地进行前期整理和开发。　　第五条　市土地储备中心应根据本市土地利用总体规划、城市总体规划以及产业结构调整和土地供求的实际状况，编制年度土地储备计划。　　土地储备年度计划经市土地储备委员会批准后，由市土地储备中心组织实施。　　第六条　禁止任何单位或个人擅自转让以划拨方式取得的国有土地使用权。　　禁止任何单位或个人囤积或炒买、倒卖土地。　　第七条　市发展计划委员会、经济委员会、财政局、规划局、建设局、国土资源局、房管局、监察局、法制局等部门应各司其职，配合做好土地储备相关的各项工作。第二章　土地储备　　第八条　下列土地应当进行储备：　　（一）为社会公共利益需要使用的土地；　　（二）因实施城市规划和旧城改造，需要调整土地使用功能的土地；　　（三）因单位撤销、迁移或其它原因调整出的原划拨国有土地；　　（四）城市规划区范围内的无主地；　　（五）被依法收回的荒芜、闲置的国有土地；　　（六）土地使用权期限届满，土地使用者在规定的期限内未申请续期或者虽申请续期但未获批准的土地；　　（七）土地使用者未按土地使用权出让合同的约定支付土地使用权出让金，被解除土地使用权出让合同的土地；　　（八）人民法院裁定处分的土地；　　（九）土地使用权人申请市土地储备中心收购的土地；　　（十）市政府指令需要进行收购储备的国有土地。　　第九条　企业因破产、关闭、搬迁或产业结构调整需要处置的国有土地，暂不列入土地储备，但其国有土地使用权的转移必须在市土地交易中心进行交易，其净收益的分成办法由市财政局、市国土资源局与企业主管部门共同商定。　　第十条　土地储备实行预报制度。本市城市规划区范围内凡符合本办法规定储备条件的国有土地，用地单位或其主管部门应提前向市土地储备中心申报。　　昆明国家高新技术产业开发区、昆明滇池国家旅游度假区、昆明国家经济技术开发区内，已依据昆明市城市总体规划经市人民政府批准控制性详细规划范围内的土地，暂不列入土地储备预报的范围。　　第十一条　对需储备的农村集体土地，必须依法办理土地征用手续。　　第十二条　国有土地使用权转让价格明显低于评估地价２０％的，由市人民政府委托市土地储备中心优先收购。　　第十三条　市土地储备中心收购土地使用权的程序如下：　　（一）申请收购。凡符合本办法规定土地储备条件的国有土地，由原土地使用权人持相关资料向市土地储备中心申请收购。　　（二）权属核查。市土地储备中心对应当收回或收购的土地和地上建筑物、附着物的权属、面积、四至范围、土地用途等情况进行实地调查核实。　　（三）确定规划条件。市规划行政主管部门根据批准的城市规划方案，提出储备地块的具体规划设计条件。　　（四）方案报批。市土地储备中心根据土地权属情况和规划设计条件以及收回、收购费用测算的结果，提出具体实施方案，报市土地储备委员会审批。　　（五）签订协议。市土地储备中心按市土地储备委员会的批复，与原土地使用者签订国有土地使用权收回、收购协议。　　（六）收购补偿。市土地储备中心根据国有土地使用权收回或收购协议约定的金额、期限和方式，向原土地使用权人支付土地收购补偿费用；实行土地置换的，进行土地置换差价结算。　　（七）权属变更。市土地储备中心根据国有土地使用权收回或收购协议的约定支付补偿费后，市土地储备中心和原土地使用者按规定办理土地、房产权属变更或注销手续，原土地使用者向市土地储备中心交付土地和地上建筑物、附着物。　　第十四条　土地收购补偿费按收购土地的开发成本计算，并参考地产评估机构依据土地基准地价和国家有关规定进行的评估。出让的土地使用权补偿费应包括对土地使用权人已支付的土地使用权出让金的补偿，但应扣除原土地使用权人已实际使用土地年限应付出的出让金部分。　　第十五条　以土地置换方式进行土地储备的，按前款规定确定置换土地收购补偿费，并由市土地储备中心与原土地使用权人结算差价。　　第十六条　国有土地使用权收回或收购协议签订后，协议双方当事人应当全面履行协议的约定。　　第十七条　市国土资源管理部门应加强对辖区内国有土地使用情况的监督和管理，对符合储备条件的国有土地，应及时告知土地使用者按本办法规定，到市土地储备中心办理国有土地使用权的储备手续。第三章　储备土地使用权的供应　　第十八条　市土地储备中心对收回、收购储备的土地，负责组织实施地上建筑物、附着物拆迁、土地平整等前期开发工作。　　第十九条　经市土地储备委员会批准，市土地储备中心可通过对该储备土地及其地上建筑物、附着物的有效利用，保证储备土地的保值增值。　　第二十条　储备土地前期开发整理与利用中，涉及土地使用权或连同地上建筑物、附着物出租、抵押、临时改变用途及地上建筑物及附着物拆迁的，由市土地储备中心持有关用地批准文件及国有土地使用权收回、收购协议，到有关部门依法办理审批或登记手续。　　第二十一条　对拟出让使用权的土地，由市土地储备中心负责进行土地收回、收购、征用、前期开发成本的测算。　　第二十二条　市土地储备中心应将储备土地的信息以公告方式向社会公布，并抄报市土地储备委员会成员单位。　　第二十三条　除国家法律规定可以划拨方式取得土地使用权的用地外，凡须以出让等有偿使用方式取得土地使用权的用地，必须统一由市土地储备中心集中供应。　　第二十四条　用于商业、旅游、娱乐和商业性房地产开发等经营性项目用地，应依法采取招标、拍卖方式供应土地使用权；其他项目的用地，可以通过招标、拍卖、协议的形式供应土地使用权。　　以协议形式供应土地使用权的，必须在地价评估的基础上，经市土地储备委员会集体审核确定协议价格，并向社会公布后，才能以协议出让方式供应土地使用权。　　第二十五条　储备土地使用权供应的程序如下：　　（一）确定供应地块。市土地储备中心根据土地储备方案及规划条件，确定拟出让土地的坐落、四至范围、土地面积及用途。　　（二）土地供应方案的报批。市土地储备中心将储备土地使用权供应方案报市土地储备委员会批准。　　（三）发布土地供应信息。根据储备土地的实际情况，对条件成熟的土地公开发布土地使用权供应信息。　　（四）储备土地使用权的供应。根据市土地储备委员会批准的土地供应方案，由市土地储备委员会办公室（市土地储备中心）委托市土地交易中心以招标、拍卖、协议等方式确定符合条件的用地者，经市国土资源局与用地者签订《国有土地使用权出让合同》，收缴土地使用权出让价款后，市土地储备中心向用地者供应土地。第四章　土地储备机构资金管理与运作　　第二十六条　市政府建立国有土地使用权储备资金专户。　　土地储备资金来源包括财政拨款、银行贷款、其他借款、预收定金、土地储备风险资金、社会融资和其他收入。　　第二十七条　市土地储备中心通过储备土地使用权的供应，所增值资金可按一定比例，逐步充实土地收购储备周转金。　　第二十八条　土地出让收入经市财政部门审核并扣除土地开发成本后，全额上缴市财政，专项用于城市基础设施建设和土地储备。任何单位和个人不得挤占或挪用土地出让收入。第五章　法律责任　　第二十九条　土地使用权符合储备条件，土地使用权人未申请进行土地储备而擅自转让土地使用权及地上建筑物、附着物的，有关部门不得为其办理相关审批和登记手续。　　第三十条　市土地储备中心未按协议规定支付土地收购补偿费的，原土地使用权人有权解除合同，并按协议约定追究市土地储备中心的违约责任。　　第三十一条　原土地使用权人未按协议规定交付土地及地上建筑物的，或者在交付土地的同时，擅自处理其地上建筑物的，市土地储备中心有权责成原土地使用权人限期改正，并按协议约定追究原土地使用权人的违约责任。　　第三十二条　用地者签订《国有土地使用权出让合同》后，未按规定交纳土地使用权出让价款的，所签订的《国有土地使用权出让合同》无效，其拟使用的土地由市国土资源局收回，并按双方协议规定承担违约责任。　　第三十三条　土地储备工作人员玩忽职守、滥用职权索取或非法收受他人财物的，由所在单位或监察部门给予相应的行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。第六章　附则　　第三十四条　本办法自２００２年２月１日起试行。